



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Particuliere verhuur in Haarlem

Ontwikkelingen in de voorraad en het aanbod



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

EINDRAPPORT

Particuliere verhuur in Haarlem

Ontwikkelingen in de voorraad en het aanbod

Opdrachtgever

Gemeente Haarlem

Contactpersoon

Martine de Graaf

Philomeen Hillege

Projectnummer

P36820

Datum

20 december 2017

Auteurs

Steven Kromhout; Steven.Kromhout@rigo.nl; 020 522 11 65

Roxanne Mulder; Roxanne.Mulder@rigo.nl; 020 522 11 02

Inhoud

0.	Samenvatting en conclusies	1
1	Inleiding	4
2	Particuliere verhuur in cijfers	6
2.1	Samenstelling, ontwikkeling en spreiding	6
2.2	Wijzigingen in de voorraad	10
2.3	Huurprijzen	15
3	Verhuurders aan het woord	19
3.1	Het speelveld	19
3.2	Verdeling	21
3.3	Trends	22
3.4	Beleid	24
4	Beleidsinstrumenten	27
4.1	Een andere partij, een andere opstelling	27
4.2	Woningbouw in het middensegment	28
4.3	Maatregelen van het Rijk	30
4.4	Aanbevelingen	31
Bijlage:		32

Samenvatting en conclusies

Om meer zicht te krijgen op de rol van particuliere verhuurders in Haarlem heeft de gemeente RIGO gevraagd om onderzoek te doen naar de ontwikkelingen in de particuliere huursector. Het onderzoek bestond uit een analyse van cijfers en interviews met particuliere verhuurders. Daarnaast zijn beleidsinstrumenten verkend en op basis daarvan aanbevelingen gedaan.

Particuliere verhuur in cijfers

- Anno 2017 bestaat 18% van de woningvoorraad in de gemeente Haarlem uit particuliere huurwoningen¹. Dit zijn alle huurwoningen die niet in het bezit zijn van woningcorporaties. De meeste particuliere huurwoningen staan in het centrum.
- Zowel het aantal als het percentage particuliere huurwoningen is de afgelopen jaren gestegen, van 10.842 (15%) in 2013 naar 13.145 (18%) in 2017. De groei in Haarlem past binnen de trend in de Metropoolregio Amsterdam.
- Binnen de particuliere huurvoorraad zijn vooral de aantallen eengezinswoningen en wooneenheden toegenomen. In 2017 is een op de drie particuliere huurwoningen een eengezinswoning en een op de vier een wooneenheid².
- Een deel van de groei van de particuliere huurvoorraad is het gevolg van nieuwbouw. 451 particuliere huurwoningen hebben een bouwjaar tussen 2013 en 2017. De eerste helft van 2017 laat een forse stijging zien van het aantal afgegeven bouwvergunningen aan marktpartijen voor huurwoningen, onder andere vanwege de herontwikkeling van Plaza West.
- De particuliere huurvoorraad verandert ook door wijzigingen in het woningbezit: 10% van de particuliere huurwoningen in 2017 was in 2016 nog een koopwoning en 2% een corporatiewoning.
- Sinds 2015 zijn 22 vergunningaanvragen voor kadastrale splitsing toegewezen. Er zijn geen aanvragen voor splitsingsvergunning afgewezen op grond van het leefbaarheids criterium uit de huisvestingsverordening. In de praktijk blijkt dat dit criterium te breed is omschreven om bij de vergunningverlening te kunnen toetsen.
- Bij de verlening van omgevingsvergunningen komt het wel voor dat aanvragen worden afgewezen vanwege de impact op de leefbaarheid, met name in het gebied rond de Schoterweg (Project Lelie).
- Volgens Cocensus is bij 59 particuliere huurwoningen sprake van kamerverhuur. Dat betekent dat zij worden bewoond door meerdere huishoudens.
- Over de huurprijzen van de particuliere huurvoorraad zijn geen recente cijfers beschikbaar. Uit eerdere onderzoeken (2012-2015) bleek dat ruim de helft van de particuliere huurwoningen een huurprijs in het sociale segment had en ruim een kwart in het mid-densegment.
- Er zijn wel recente gegevens over de huurprijzen van particuliere huurwoningen die zijn aangeboden via het online woningplatform Pararius. Van deze woningen heeft slechts

¹ Particuliere huurwoningen zijn alle huurwoningen die niet in het bezit zijn van woningcorporaties.

² Woonruimte met eigen voorzieningen die gecreëerd is binnen een ander WOZ-object.

6% een vraagprijs tot de liberalisatiegrens (€711) en 7% tussen €711 en €900. De huurprijs per vierkante meter van vrijesectorwoningen is sinds 2014 gestegen van ruim €13 naar €17 per vierkante meter. Daarmee is Haarlem de op twee na duurste gemeente in Nederland, na Amsterdam en Amstelveen.

Verhuurders aan het woord

- Ook uit interviews met particuliere verhuurders komt naar voren dat het aanbod in de particuliere huursector steeds duurder wordt. Dit is mede het gevolg van wijzigingen in het woningwaarderingsstelsel, dat de maximale huurprijzen van gereguleerde huurwoningen bepaalt. Hierdoor kunnen steeds meer woningen na mutatie in de vrije sector worden verhuurd. Samen met de aantrekkende woningmarkt zorgt dit ervoor dat het aantal particuliere huurwoningen in het sociale segment de komende jaren fors zal afnemen.
- De particulier verhuurders zijn onder te verdelen in vier groepen: institutionele beleggers, kleine beleggers, niet-winstbeogende instellingen (zoals hofjes) en particuliere personen. De laatste groep bezit ca. 70% van de particuliere huurwoningen.
- Kleine beleggers en particuliere personen verhuren hun woningen meestal niet zelf maar laten dat over aan verhuurmakelaars en vastgoedbeheerders. Daarnaast wordt de verdeling van woonruimte soms ook via sociale media of via-via geregeld.
- Particuliere verhuurders hanteren bij de toewijzing doorgaans inkomensvoorwaarden: huurders moeten 3 of 4 keer de jaarhuur verdienen. Daarmee is een groot deel van het aanbod te duur voor huishoudens met een laag middeninkomen.
- De huurders die gebruikmaken van de particuliere huurvoorraad zijn zeer divers: het gaat deels om jonge starters en arbeidsmigranten, maar ook gezinnen komen voor. Huurwoningen vanaf €1.500 worden vooral verhuurd aan expats.
- De toenemende huizenprijzen maken het minder aantrekkelijk voor beleggers om woningen aan te kopen om te gaan verhuren. Tegelijkertijd zijn weinig particuliere verhuurders geneigd hun woningen te verkopen, omdat zij daarmee hun vaste rendement zouden verliezen.
- Voor de toekomst zien vooral institutionele beleggers een rol voor zichzelf als het gaat om uitbreiding van het middensegment in de vorm van nieuwbouw of transformatie van leegstaand vastgoed. De gemeente zou hen hierbij kunnen stimuleren door geschikte locaties aan te bieden.

Beleidsinstrumenten

- De samenwerking met marktpartijen vergt een andere opstelling van de gemeente dan de samenwerking met woningcorporaties: één die recht doet aan de commerciële belangen van particuliere verhuurders.
- Dit vergt van de gemeente dat zij niet alleen stuurt via geld en regelgeving maar zich openstelt voor samenwerking en het maken van afspraken met marktpartijen en daarbij helder en consequent communiceert over haar ambities.
- In de bestaande voorraad en het sociale segment heeft de gemeente weinig mogelijkheden om te sturen. Die kansen zijn er wel op het gebied van nieuwbouw en transformatie in het middensegment, waar beleggers graag in willen investeren.
- Met de Haarlemse samenwerkingstafel middenhuur is een belangrijke eerste stap gezet om geïnteresseerde partijen te betrekken bij het vormgeven van beleid.

- Deze zou een vervolg kunnen krijgen door het opstellen van een actieplan voor middeldure huur in Haarlem, in navolging van andere steden, met een heldere definitie en ambitie voor de ontwikkeling van het middensegment in de komende jaren.
- Daarnaast zou de gemeente een visie moeten ontwikkelen op de kwaliteit die gewenst is in het middensegment. De gemeenten Utrecht en Amsterdam hebben ervoor gekozen om deze visie vast te leggen in regels. Het is van belang om daarover eerst in gesprek te gaan met ontwikkelaars en beleggers, en intern met de afdeling grondbeleid.

1 Inleiding

In dit onderzoek staat de particuliere huursector in Haarlem centraal. Welke rol spelen particuliere verhuurders op de Haarlemse woningmarkt en in hoeverre bieden zij woningen aan in het sociale en middeldure huursegment?

Wonen in Haarlem is populair. Het is dan ook niet eenvoudig om in Haarlem een betaalbare woning te vinden. In de sociale huursector moeten woningzoekenden vaak lang wachten en in de vrije huur- en koopsector lopen de prijzen steeds verder op. In de woonvisie 'Doorbouwen aan een (t)huis! 2017-2020' heeft de Gemeente Haarlem de ambitie uitgesproken om het woningaanbod te vergroten, met speciale aandacht voor sociale en middeldure huurwoningen. De gemeente richt zich daarbij niet alleen op woningcorporaties, maar gaat ook in gesprek met marktpartijen, bijvoorbeeld in het kader van de samenwerkingstafel middenhuur.

Om meer zicht te krijgen op de rol van particuliere verhuurders in Haarlem heeft de gemeente RIGO gevraagd om onderzoek te doen naar de ontwikkelingen in de particuliere huursector.

Onderzoeksaanpak

Dit onderzoek loopt vooruit op de publicatie van Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA), een grootschalig enquêteonderzoek waarvan de resultaten begin 2018 worden verwacht. Daarin zullen nieuwe gegevens beschikbaar komen over de particuliere huursector in Haarlem. In het voorliggende onderzoek maken we gebruik van de informatie die op dit moment voorhanden is. Daarbij maken we zowel gebruik van kwantitatieve als kwalitatieve bronnen:

- Het **kwantitatieve deel** van het onderzoek biedt inzicht in de omvang en samenstelling van de particuliere voorraad in Haarlem. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het WOZ-bestand van de gemeente Haarlem en cijfers die online beschikbaar zijn op Syswov, CBS en Pararius.
- Het **kwalitatieve deel** van het onderzoek is gebaseerd op tien gesprekken die gehouden zijn met diverse groepen particuliere verhuurders. Hierbij is aandacht besteed aan trends en ontwikkelingen die op dit moment (nog) niet in cijfers te vatten zijn. Daarnaast is door middel van deskresearch onderzoek gedaan naar de particuliere huurmarkt in andere gemeenten om te inventariseren welke beleidsinstrumenten gemeenten kunnen inzetten. Deze inventarisatie vormt de basis voor aanbevelingen aan de gemeente Haarlem.

Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van de particuliere huurmarkt in Haarlem. Hoe groot is deze? Om wat voor soort woningen gaat het? Waar staan deze woningen? En hoe hebben de aantallen zich afgelopen jaren ontwikkeld?
- In hoofdstuk 3 zijn ervaringen van verschillende partijen opgetekend, die dagelijks te maken hebben met het ontwikkelen, huren en/of verhuren van particuliere woningen in Haarlem.

- Hoofdstuk 4 biedt inzichten in de beleidsinstrumenten die kunnen worden ingezet in de particuliere huursector om de doelen uit de woonvisie te bereiken. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een advies.

2 Particuliere verhuur in cijfers

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van de particuliere huurmarkt in Haarlem. Allereerst bieden we inzicht in de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de omvang en samenstelling van de particuliere huurvoorraad en de spreiding over de stad.

2.1 Samenstelling, ontwikkeling en spreiding

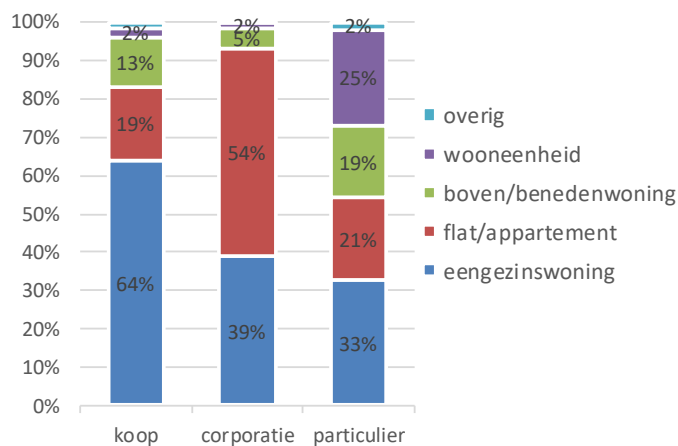
Om de omvang en samenstelling van de particuliere huurvoorraad in Haarlem te kwantificeren is gebruikgemaakt van het zogenaamde WOZ-bestand (Cocensus, 2017). Alle woningen die daarin voorkomen zijn 'zelfstandige eenheden', wat betekent dat ze beschikken over een eigen toilet en keuken.

Samenstelling

De woningvoorraad in de gemeente Haarlem bestaat anno 2017 uit 74.874 woningen. Ongeveer de helft van deze woningen bevindt zich in de koopsector (52%) en een derde wordt verhuurd door corporaties (31%). Dit gaat zowel om woningen in de sociale sector als in de vrije sector. De overige 18% is een particuliere huurwoning (13.145 woningen).

In figuur 2-1 is te zien uit wat voor type woningen de Haarlemse woningvoorraad bestaat, uitgesplitst naar eigendom. Hierbij volgen we de indeling uit de Woonmonitor van de gemeente Haarlem. Ongeveer een derde van de particuliere huurvoorraad bestaat uit eengezinswoningen (33%) en een kwart uit wooneenheden³. Dit is een wezenlijk andere samenstelling dan in de koop- en corporatiesector. Daar komen eengezinswoningen relatief gezien vaker voor en zijn bijna geen wooneenheden te vinden. Ook boven- en benedenwoningen komen vaker voor in de particuliere huursector dan in de koop- of corporatiesector.

figuur 2-1 Woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2017



	koop	corporatie	particulier
eengezinswoning	24.710	8.967	4.308
flat/appartement	7.432	12.505	2.824
boven/benedenwoning	4.923	1.214	2.445
wooneenheid	947	402	3.315
overig	626	3	253
totaal	38.638	23.091	13.145

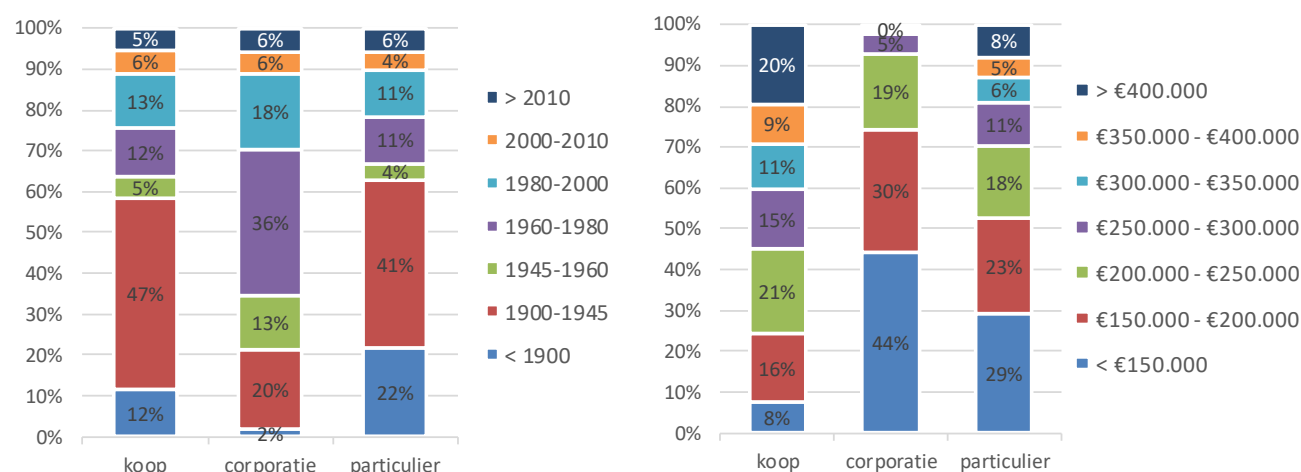
Bron: WOZ-bestand Cocensus, 2017, bewerking RIGO

³ Het gaat hierbij om zelfstandige woonruimten die gecreëerd zijn binnen een ander gebouw (woning of ander gebouw).

Het grootste deel van de particuliere huurwoningen is gebouwd vóór de Tweede Wereldoorlog (63%). Ongeveer 10% van de particuliere verhuur vindt plaats in (nieuwbouw)woningen die gebouwd zijn sinds 2000. Deze verdeling naar bouwjaar in de particuliere huursector komt sterk overeen met de verdeling in de koopsector (figuur 2-2).

Ruim de helft van de particuliere huurwoningen heeft een WOZ-waarde onder de twee ton. Daarnaast worden ook duurdere woningen verhuurd in de particuliere sector. Bijna een vijfde van de voorraad heeft een WOZ-waarde boven de €300.000. Dat is minder dan in de koopsector maar meer dan in de corporatiesector.

figuur 2-2 Woningvoorraad naar bouwjaar (links) en WOZ-waarde (rechts), 2017



Bron: WOZ-bestand Cocusus, 2017, bewerking RIGO

Ontwikkeling

In tabel 2-1 is te zien hoe de woningvoorraad zich sinds 2005 ontwikkeld heeft. Zowel in absolute als relatieve zin is de particuliere huurvoorraad toegenomen. In twaalf jaar zijn er ruim 4.000 extra particuliere huurwoningen bij gekomen. Dit is een toename van 44%. Ook in de koopsector is het aantal woningen sinds 2005 toegenomen (+2.500 woningen). Dit waren er echter een stuk minder dan in de particuliere huursector. In de corporatiesector is het aantal woningen met 100 gedaald. Het gaat hier zowel om woningen in het sociale segment als in de vrije sector. In relatieve zin is het aandeel particuliere huurwoningen hierdoor gegroeid van 13% in 2005 naar 18% in 2017.

tabel 2-1 Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Haarlem naar eigendom, 2005 -2017

	koop			huur			onbekend		totaal
			corporatie		particulier				
2005	36.144	53%	23.192	34%	9.137	13%	48	0%	68.521
2009	37.697	54%	22.581	32%	9.562	14%	-	0%	69.840
2013	37.949	53%	23.124	32%	10.842	15%	60	0%	71.975
2014	37.686	52%	23.128	32%	11.796	16%	16	0%	72.626
2015	37.014	51%	23.225	32%	12.759	17%	-	0%	72.998
2016	37.713	51%	23.043	31%	12.840	17%	-	0%	73.596
2017	38.638	52%	23.091	31%	13.145	18%	-	0%	74.874

Bron: WOZ-bestand Cocusus, 2017; Woonmonitor 2016

In tabel 2-2 is de ontwikkeling van het type particuliere huurwoningen te zien. De aantallen eengezinswoningen en wooneenheden zijn beide met 1.500 woningen het meest toegenomen. Het aandeel flatwoningen, appartementen en beneden- of bovenwoningen is afgenomen, hoewel al deze woningtypen in absolute zin wel vaker voorkomen dan in 2005.

tabel 2-2 Ontwikkeling particuliere huurvoorraad gemeente Haarlem naar woningtype, 2005 - 2017

	eengezins- woning		flatwoning / appartement		boven- / benedenwoning		wooneenheid		overig / onbekend		totaal
2005	2.751	30%	2.143	23%	1.993	22%	1.824	20%	426	5%	9.137
2009	2.858	30%	2.393	25%	1.961	21%	2.056	22%	294	3%	9.562
2013	3.492	32%	2.557	24%	2.061	19%	2.459	23%	273	3%	10.842
2014	3.831	32%	2.589	22%	2.306	20%	2.697	23%	373	3%	11.796
2015	4.124	32%	2.864	22%	2.484	19%	2.921	23%	366	3%	12.759
2016	4.144	32%	2.901	23%	2.425	19%	2.969	23%	401	3%	12.840
2017	4.308	33%	2.824	21%	2.445	19%	3.315	25%	253	2%	13.145

Bron: WOZ-bestand Cocensus, 2017; Woonmonitor 2016

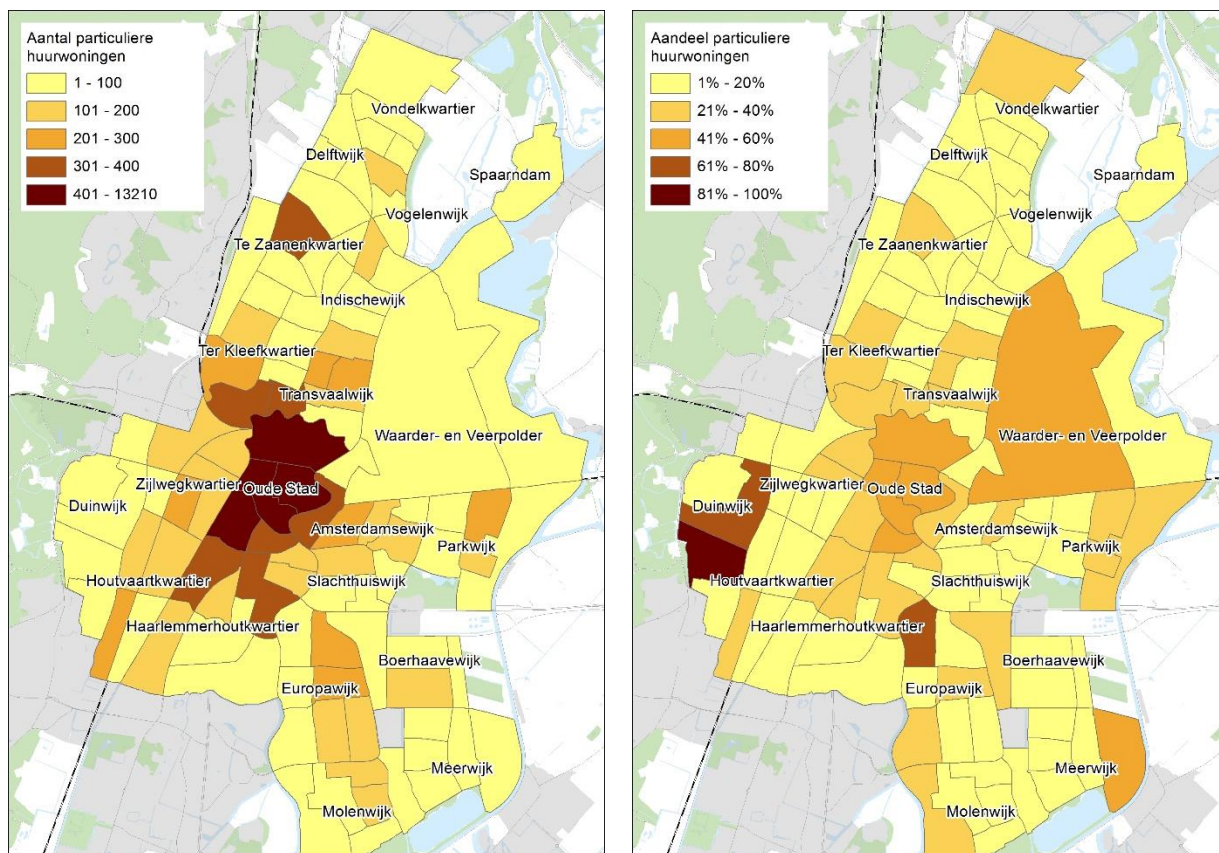
Spreiding

In figuur 2-3 is de ruimtelijke spreiding van de particuliere huurvoorraad op twee manieren afgebeeld: links is het aantal particuliere huurwoningen te zien en rechts het aandeel ten opzichte van de rest van de woningvoorraad.

Particuliere huurwoningen komen in bijna alle buurten van de stad voor. De meeste woningen zijn terug te vinden in het Centrum en in delen van de Amsterdamsewijk en de Transvaalwijk. In de rechter figuur is te zien waar het percentage particuliere huurwoningen het grootst is. Dit geldt bijvoorbeeld voor delen van de Waarder- en Veerpolder, Duinwijk en Vondelkwartier. In absolute zin staan hier weinig particuliere huurwoningen maar omdat er ook weinig koop- en corporatiewoningen te vinden zijn, is het aandeel particuliere huurwoningen wel hoog.

De meeste particuliere huurwoningen in de Binnenstad (59%) zijn wooneenheden. Aan de rand van Haarlem bestaat de particuliere huurvoorraad voornamelijk uit eengezinswoningen.

figuur 2-3 Aantal particuliere huurwoningen (links) en aandeel particuliere huurwoningen (rechts) op buurtniveau in Haarlem, 2017



Bron: WOZ-bestand Cocusensus, 2017, bewerking RIGO

Vergelijking met andere gemeenten

De woningmarkt in Haarlem staat niet op zichzelf. Ook ontwikkelingen in omliggende gemeenten zijn interessant om in de gaten te houden. In tabel 2-3 is een overzicht te zien van de particuliere huurvoorraad in de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De cijfers wijken licht af van de resultaten in de vorige paragrafen, aangezien deze gebaseerd zijn op een andere bron: het landelijke rekenmodel Syswov. Dit model schat de woningvoorraad in op basis van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en niet op basis van WOZ-registraties van gemeenten. Omdat het kan voorkomen dat er meerdere WOZ-registraties in één gebouw plaatsvinden, komen de getallen niet exact overeen. Daardoor is de totale woningvoorraad, en daarmee ook het aantal particuliere huurwoningen, volgens die bron hoger. Desalniettemin geeft het Syswov een goed overzicht van de ontwikkelingen in de woningvoorraad en de verschillen tussen de gemeenten.

Het Syswov geeft aan dat in 2015 16% van de Haarlemse woningvoorraad uit particuliere huurwoningen bestond. Dit aandeel ligt boven het Nederlands gemiddelde (13%) en het gemiddelde in de regio Zuid-Kennemerland (15%), maar is minder dan het gemiddelde in de MRA van 18%. Het hoge gemiddelde in de MRA komt voornamelijk doordat 27% van de woningvoorraad in Amsterdam uit particuliere huurwoningen bestaat.

De gegevens van Syswov geven aan dat de particuliere huurvoorraad in Haarlem tussen 2012-2015 is toegenomen met 13%: van 10.160 naar 11.488 woningen. Dit is een vergelijkbare toename als in de regio en in Nederland. In de MRA nam het aantal woningen met 10% relatief gezien wat minder toe.

tabel 2-3 Ontwikkeling particuliere huurwoningen Zuid-Kennemerland/IJmond en MRA, 2001-2015

	particuliere huur voorraad				ontw. 2012-2015		samenstelling woningvoorraad 2015	
	2012	2013	2014	2015	abs.	rel.	%part. huur	% sociale huur
Haarlem	10.160	10.614	11.102	11.488	1.328	13%	16%	32%
Bloemendaal	1.055	1.155	1.214	1.259	204	19%	13%	18%
Haarlemmerliede c.a.	247	242	234	232	-15	-6%	10%	22%
Heemstede	1.530	1.672	1.914	1.852	322	21%	15%	22%
Zandvoort	1.589	1.691	1.672	1.710	121	8%	18%	31%
Totaal Zuid-Kennemerland	14.581	15.374	16.136	16.541	1.960	13%	15%	29%
Beverwijk	1.297	1.362	1.793	1.880	583	45%	10%	38%
Heemskerk	1.545	1.625	1.805	1.783	238	15%	10%	33%
Velsen	2.617	2.644	3.333	3.318	701	27%	11%	35%
Totaal IJmond	5.459	5.631	6.931	6.981	1.522	28%	10%	35%
Amsterdam	105.275	106.695	109.398	112.089	6.814	6%	27%	44%
Haarlemmermeer	6.394	6.918	7.127	7.161	767	12%	12%	23%
overig Groot-Amsterdam	15.533	17.096	17.704	18.021	2.488	16%	19%	29%
Zaanstreek	8.861	9.190	9.838	9.924	1.063	12%	7%	34%
Gooi en Vechtstreek	12.719	13.606	15.327	15.395	2.676	21%	14%	28%
Almere	6.410	6.733	6.944	6.988	578	9%	9%	27%
Lelystad	2.438	2.787	2.995	3.079	641	26%	9%	28%
Totaal MRA	177.670	184.030	192.400	196.179	18.509	10%	18%	35%
Nederland	885.154	928.753	977.724	1.005.140	119.986	14%	13%	30%

Bron: Syswov 2016

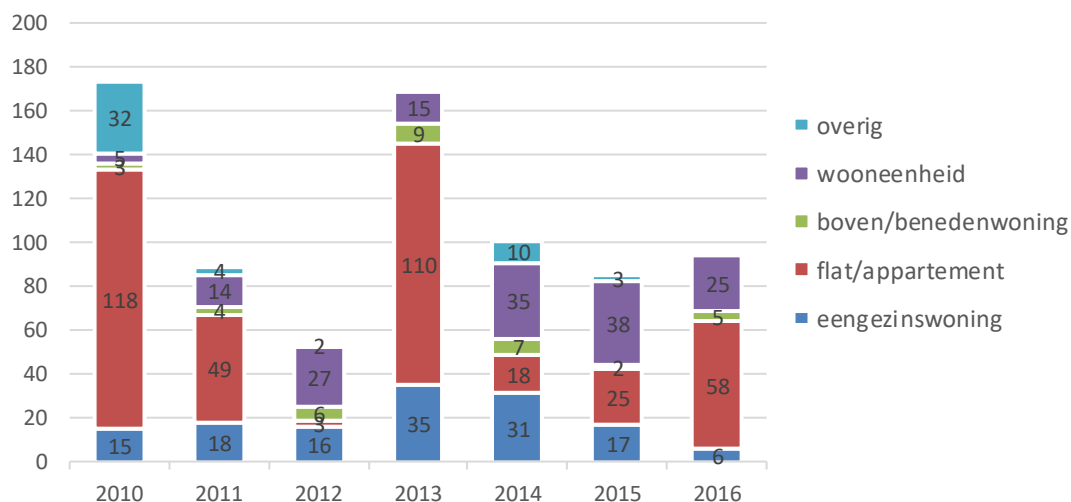
2.2 Wijzigingen in de voorraad

De particuliere huurvoorraad kan op verschillende manieren gewijzigd worden. In de eerste plaats door de bouw van nieuwe particuliere huurwoningen of door transformatie van vastgoed dat voorheen een andere functie had (bijvoorbeeld kantoren). Ten tweede door mutatie van de eigendomsvorm, bijvoorbeeld wanneer particuliere huurwoningen worden verkocht. Ten slotte kunnen ook woningen ontstaan door bestaande woningen om te vormen tot twee of meer (onzelfstandige of zelfstandige) eenheden, die apart verhuurd kunnen worden. In deze paragraaf besteden we aandacht aan deze wijzigingen, zover de beschikbare gegevens dat toelaten.

Nieuwbouw

Om de nieuwbouw van particuliere huurwoningen in de afgelopen jaren te berekenen, is er gekeken naar de bouwjaar van woningen, zoals geregistreerd in de WOZ-bestanden. Uit deze gegevens blijkt dat er in 2016 95 nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd die momenteel verhuurd worden in de particuliere sector. Dit is een vergelijkbaar aantal als in 2014 en 2015. In 2010 en 2013 lag het aantal nieuwe particuliere huurwoningen een stuk hoger: op circa 170 per jaar. In die jaren zijn enkele grote appartementencomplexen opgeleverd. In 2010 is bijvoorbeeld aan de Bellevuelaan in Haarlemmerhoutkwartier een complex opgeleverd met meer dan 100 woningen. In 2013 zijn op Mauveplein in Ter Kleefkwartier meerdere complexen gerealiseerd. In figuur 2-4 is in een verdere uitsplitsing te zien van de woningen die aan de particuliere huurvoorraad zijn toegevoegd, per jaar en type woning.

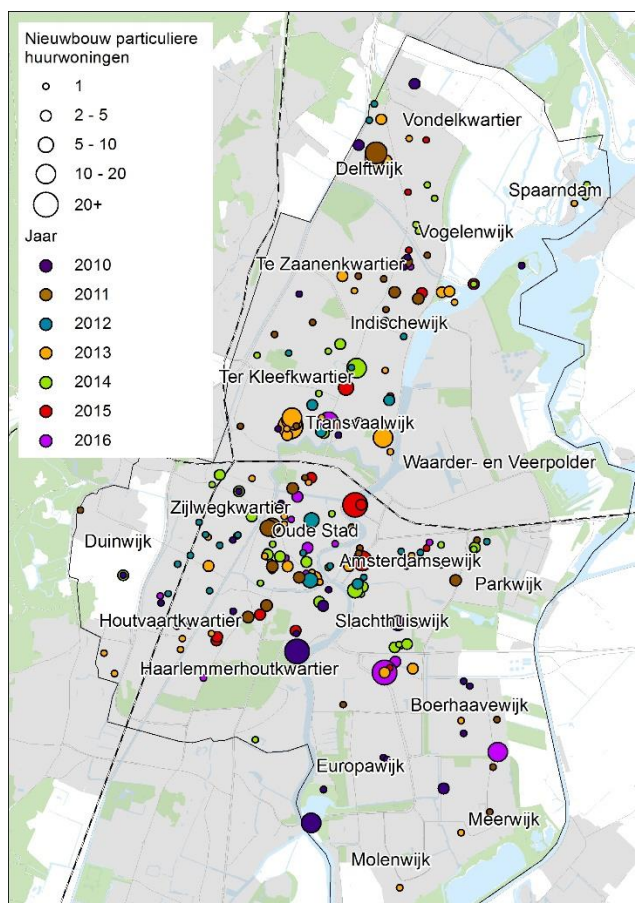
figuur 2-4 Particuliere huurwoningen met bouwjaar 2010-2016 naar woningtype



Bron: WOZ-bestand Cocensus, 2017; Woonmonitor 2016

In figuur 2-5 is te zien waar in Haarlem de particuliere huurwoningen zijn gebouwd. In 2016 zijn vooral in het zuidoosten van Haarlem nieuwe particuliere huurwoningen opgeleverd.

figuur 2-5 Aantal nieuw gebouwde woningen in de particuliere huursector 2010-2017.



Bron: WOZ-bestand Cocensus, 2017, bewerking RIGO

De WOZ-registraties geven een overzicht van de gerealiseerde nieuwbouw in de afgelopen jaren. Aan de hand van het aantal afgegeven bouwvergunningen wordt zichtbaar wat de nieuwbouwplannen voor de komende periode zijn. Hierbij is alleen gekeken naar de bouwvergunning met betrekking tot huurwoningen en zijn bouwvergunningen verstrekt aan woningcorporaties achterwege gelaten. In tabel 2-4 is te zien dat in de eerste helft van 2017 279 bouwvergunningen zijn afgegeven aan bedrijven die willen investeren in particuliere huurwoningen. Het grootste deel van deze vergunningen is afgegeven ten behoeve van de herontwikkeling van Plaza West (het voormalige EKP-terrein van PTT-Post). Dit zijn meer vergunningen dan in 2012 tot en met 2016 bij elkaar.

tabel 2-4 Afgegeven bouwvergunningen gemeente Haarlem, 2012-2015

	afgegeven bouwvergunningen particuliere huur	% van totaal afgegeven bouwvergunningen
2012	27	7%
2013	12	7%
2014	4	8%
2015	31	12%
2016	48	22%
2017*	279	49%

* cijfers over 2017 zijn voorlopige cijfers t/m juni

Bron: CBS Statline, 2017

Mutaties van eigendomsvorm

Ook als gevolg van mutaties van eigendomsvorm kan het aantal particuliere huurwoningen wijzigen. In tabel 2-5 is een overzicht weergegeven van de eigendomssituatie van de woningvoorraad in 2017 in relatie tot de eigendomsverhouding in 2016. Hiervoor is een vergelijking gemaakt tussen het WOZ-bestand van 2016 en 2017.

In 2017 waren er 13.145 particuliere huurwoningen in Haarlem. Het merendeel hiervan, 83% was ook in 2016 geclassificeerd als particuliere huurwoning. Daarnaast komt 5% van de particuliere huurwoningen van 2017 niet voor in het WOZ-bestand van 2016 of zonder gegevens over de eigendomsvorm. De overige 12% van de particuliere huurwoningen (1.599 woningen) is tussen 2016 en 2017 van eigendomsvorm gewisseld. Deze mutaties hebben voornamelijk plaatsgevonden van koop naar huur (zie figuur 2-5). Hierbij kan sprake zijn van beleggers die woningen kopen om vervolgens te kunnen verhuren ('buy to let'), maar het kunnen ook koopwoningen zijn die tijdelijk worden verhuurd door de eigenaar. Daarnaast zijn er 231 woningen vanuit de corporatiesector in de particuliere huursector beland. De verkoop van nieuwbouwwoningen van Elan Wonen bij Land in Zicht valt hier waarschijnlijk onder.

Ook in omgekeerde richting, van particuliere huur naar koop, hebben mutaties plaatsgevonden. Zo was 4% van de koopwoningen in 2017, in 2016 een particuliere huurwoning. Hierbij kan het gaan om verkoop van bezit door particuliere verhuurders, maar ook om particuliere personen die na het tijdelijk verhuren van hun woning weer in hun eigen woning zijn gaan wonen of de woning hebben verkocht.

In absolute zin zijn de mutaties tussen de particuliere huursector en de overige sectoren in beide richtingen ongeveer gelijk: er zijn tussen 2016 en 2017 1.621 particuliere huurwoningen omgezet in koop- of corporatiewoningen en 1.599 koop- of corporatiewoningen omgezet naar particuliere huurwoningen.

tabel 2-5 Mutaties van eigendomsvorm 2016 naar 2017

		Eigendomssituatie 2017 absoluut			Eigendomssituatie 2017 relatief		
		Koop	Corporatie verhuur	Particuliere verhuur	Koop	Corporatie verhuur	Particuliere verhuur
Eigendoms- situatie 2016	Koop	36.174	19	1.368	94%	0%	10%
	Corporatie huur	133	22.449	231	0%	97%	2%
	Particuliere huur	1.421	202	10.897	4%	1%	83%
	Onbekend/ niet aanwezig	910	421	649	2%	2%	5%
totaal 2017		38.638	23.091	13.145	100%	100%	100%

Bron: WOZ-bestand Cocensus, 2017; Woonmonitor 2016

Ter vergelijking zijn in tabel 2-6 de mutaties weergegeven in de periode 2015-2016. Ook in deze periode werden 957 woningen omgezet van koop naar particuliere huur. Van de particuliere huurwoningen in 2016 was 8% in 2015 nog een koopwoning. Tussen 2016 en 2017 was deze verschuiving groter: 10%. Dit zou kunnen duiden op een toename van 'buy to let' in Haarlem maar dit is niet met zekerheid vast te stellen.

tabel 2-6 Mutaties van eigendomsvorm 2015 naar 2016

		Eigendomssituatie 2016			Eigendomssituatie 2016		
		Koop	Corporatie verhuur	Particuliere verhuur	Koop	Corporatie verhuur	Particuliere verhuur
Eigendoms- situatie 2015	Koop	35.828	6	957	95%	0%	8%
	Corporatie huur	108	22.666	182	0%	99%	1%
	Particuliere huur	1.177	24	11.027	3%	0%	88%
	Onbekend/ nog niet gebouwd	448	117	354	1%	1%	3%
totaal 2016		37.561	22.813	12.520	100%	100%	100%

Bron: WOZ-bestand Cocensus, 2017; Woonmonitor 2016

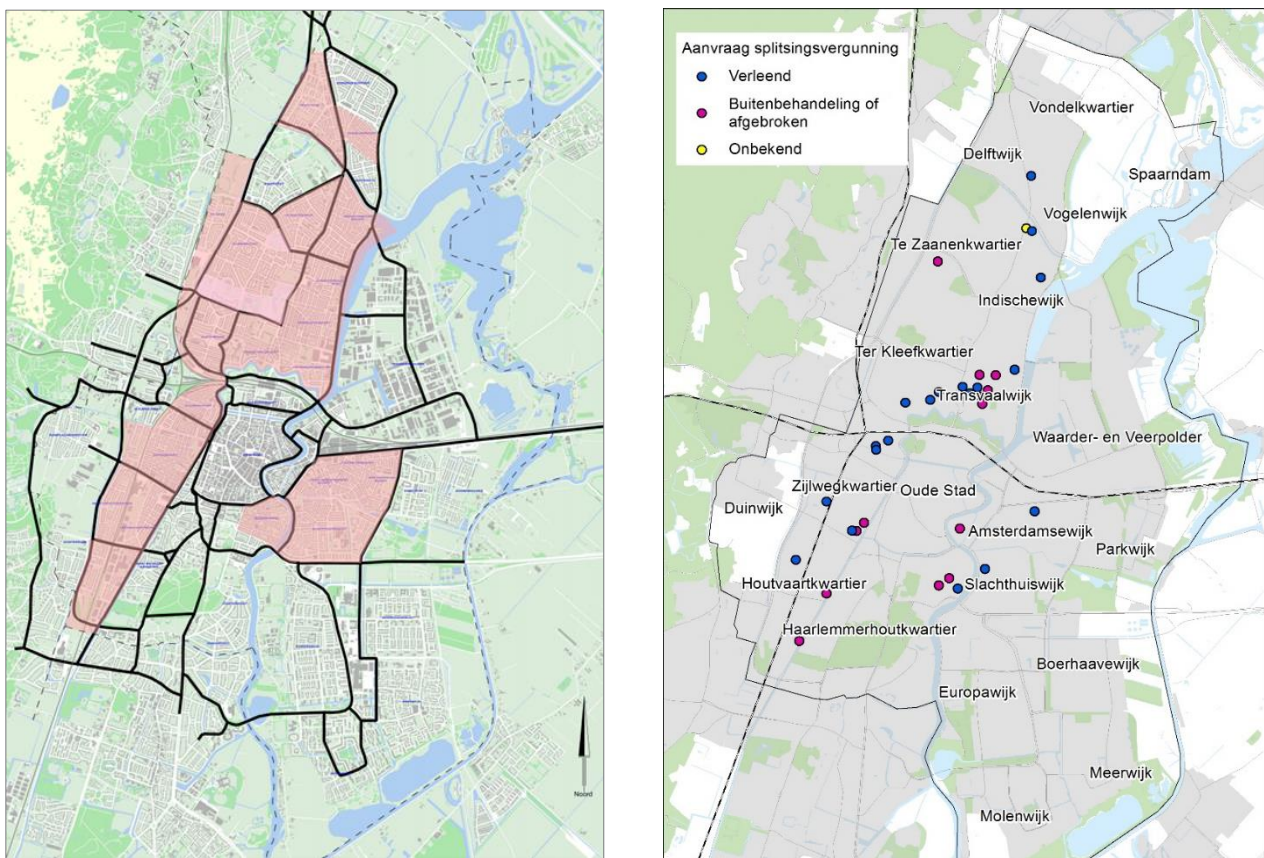
Kadastraal splitsen

In sommige delen van Haarlem (figuur 2-6) geldt een vergunningsplicht voor 'kadastraal splitsen': het splitsen van particuliere huur- en koopwoningen in appartementsrechten, waarmee de woning apart kan worden verhandeld. De maatregel is ingesteld om de goedkope particuliere huurvoorraad en kleine eengezinswoningen te behouden, en anderzijds te grote druk (parkeren, afval, etc.) op de openbare ruimte te voorkomen. Volgens de Huisvestingsverordening 2015 kan een splitsingsvergunning geweigerd worden "als het verlenen

van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende gebouw” (art. 18, lid b).

In totaal zijn er in de periode 2015 tot eind 2017 34 splitsingsaanvragen ingediend. De meeste aanvragen vonden plaats in de wijk Transvaalwijk en in het Zijlwegkwartier (figuur 2-6). Van deze aanvragen is twee derde goedgekeurd (22). Daarnaast zijn er 11 aanvragen afgebroken of niet in behandeling genomen. De meest voorkomende reden hiervoor is dat de aanvrager de splitsingsaanvraag te vroeg heeft ingediend. Er zijn geen aanvragen voor splitsingsvergunning afgewezen op grond van het leefbaarheids criterium. In de praktijk blijkt dat de omschrijving van dit criterium te breed is, waardoor de vergunningverleners het leefbaarheids criterium niet kunnen toepassen bij het toetsen van aanvragen.

figuur 2-6 Vergunningsplichtige buurten kadastraal splitsen (rood) o.b.v. de huisvestingsverordening 2015 (links) en splitsingsaanvragen bij de gemeente Haarlem, naar besluit, 2015 – oktober 2017 (rechts)



Bron: Gemeente Haarlem, 2017

Woningvorming

Ook zonder kadastrale splitsing in appartementsrechten (zie hierboven) is het mogelijk dat woningen ontstaan doordat uit één woning meerdere zelfstandige woningen worden gevormd. Dit wordt ‘woningvorming’ genoemd. Ook vorming van onzelfstandige eenheden (kamergewijze verhuur) is mogelijk. We spreken dan van ‘omvormen’ (van een zelfstandige naar een of meer onzelfstandige woningen).

Voor de vorming van meerdere zelfstandige woningen in één bestaande woning, en voor het creëren van 5 of meer onzelfstandige woningen (kamerverhuurbedrijf) is een omgevingsvergunning verplicht. In een aantal gevallen is de aanvraag vanwege de stedenbouwkundige impact of de gevolgen voor de leefbaarheid geweigerd. Dit komt met name voor in het gebied rond de Schoterweg, waar de leefbaarheid onder druk staat (Project Lelie). Voor kamerverhuur van een woning met minder dan 4 kamers is geen omgevingsvergunning verplicht.

In het WOZ-bestand van 2017 zijn 59 particuliere huurwoningen door Cocensus aangemerkt als woningen waar kamerverhuur plaatsvindt. Het gaat om woningen waar volgens de basisregistratie personen (BRP) meerdere huishoudens in wonen.

2.3 Huurprijzen

Het WOZ-bestand en Syswov bieden helaas geen inzicht in de ontwikkeling van de huurprijzen van particuliere huurwoningen in Haarlem. De meest actuele bronnen die op dit moment beschikbaar zijn voor het prijsniveau van de particuliere huursector als geheel zijn Wonen in de Regio Amsterdam (WiRA) 2013 en 2015 en het Woononderzoek Nederland (WoON) 2012 en 2015. Het totale aantal respondenten dat in een particuliere huurwoning in Haarlem woont, bedraagt in deze onderzoeken samen 272 respondenten (2012-2015). Op basis daarvan is het aandeel woningen in het sociale segment geschat op 55% van alle zelfstandige particuliere huurwoningen en het aandeel in het middeldure segment op 28% (Bron: Gemeente Haarlem, 2017). Voor recentere gegevens is het wachten op het WiMRA 2017.

Aangeboden huurwoningen

Bij gebrek aan recente en betrouwbare informatie over de huurprijzen in de *totale* particuliere huursector onderzoeken wij de huurprijzen van *aangeboden* particuliere huurwoningen. Daarvoor maken we gebruik van gegevens van het online woningplatform Pararius, de grootste huurwoningssite van Nederland.

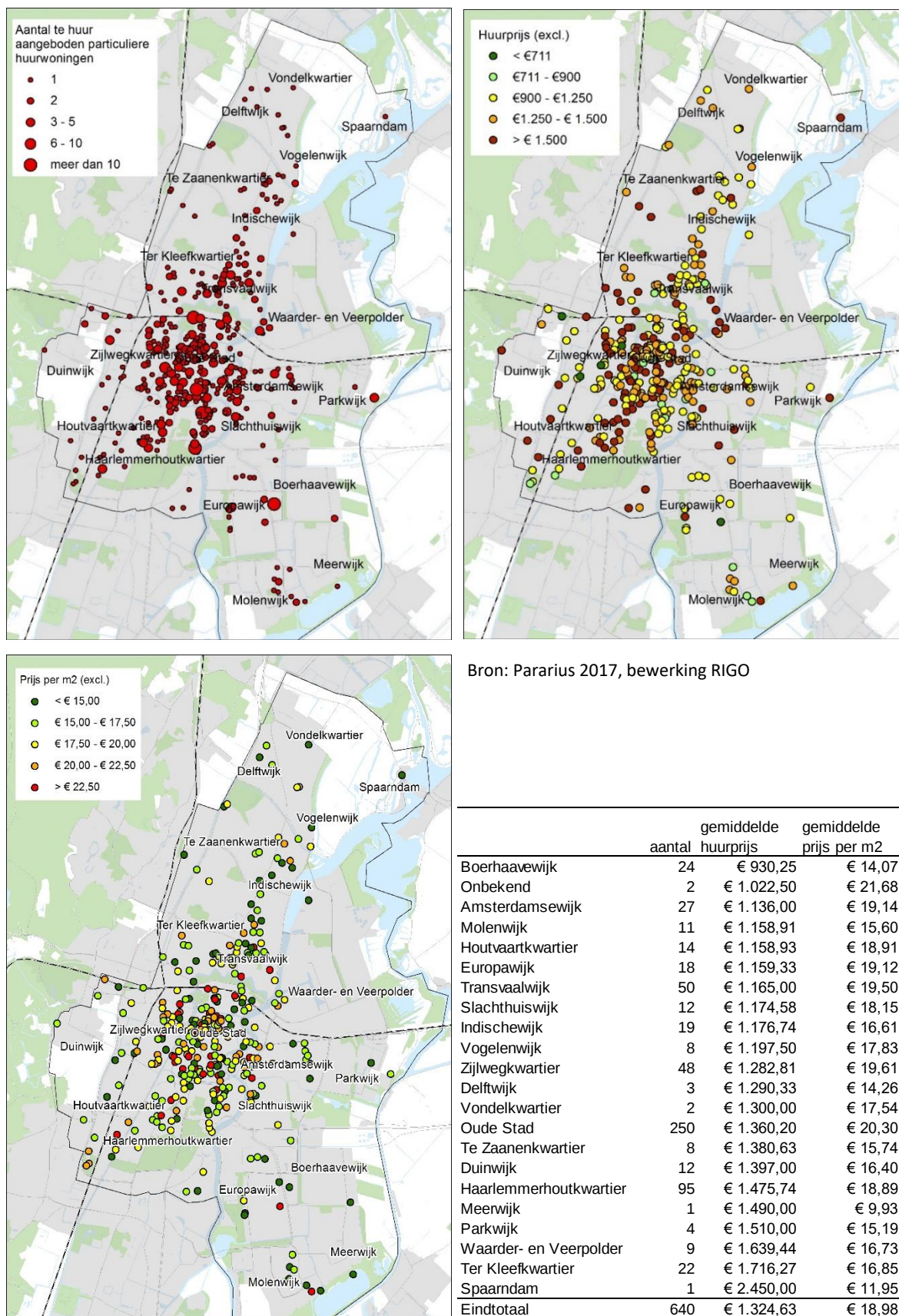
In de periode januari t/m juni 2017 zijn er in totaal ongeveer 640 woningen aangeboden via Pararius. Deze woningen worden voornamelijk verhuurd door beleggingsmakelaars die woningen voor hun particuliere klanten verhuren of institutionele beleggers die een nieuwbouwproject in de gemeente realiseren.

tabel 2-7 Huurprijzen (links) en prijzen per m2 (rechts) aangeboden huurwoningen Pararius, jan - jun 2017

huurprijs	gas, water, licht			prijs per m2	gas, water, licht		
	excl.	incl.	totaal		excl.	incl.	totaal
< €711	13	23	36	Minder dan €15,00	109	6	115
€711 - €900	31	14	45	€15,00 - €17,50	129	13	142
€900 - €1.250	195	37	232	€17,50 - €20,00	122	29	151
€1.250 - €1.500	144	26	170	€20,00 - €22,50	87	27	114
€1.500 - €1.750	54	5	59	Meer dan €22,50	86	32	118
> €1.750	96	2	98				
totaal	533	107	640	totaal	533	107	640

Bron: Pararius 2017, bewerking RIGO

figuur 2-7 Aantal te huur aangeboden huurwoningen (links) naar gemiddelde huurprijs (rechts) en prijs per m2 (onder) via Pararius, jan – jun 2017



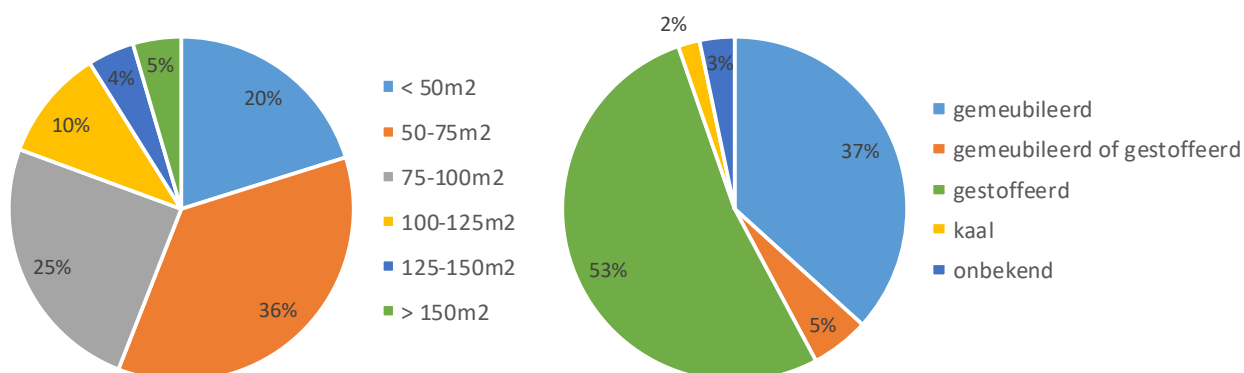
De meeste woningen worden verhuurd in het Centrum en de buurten daaromheen (figuur 2-7, links). De huurprijzen van de te huur staande woningen hebben een gemiddelde huurprijs van €1.325. De prijzen variëren tussen de €295 (excl.) voor een studio van 22 m² tot €4.250 (excl.) voor een gemeubileerde zeskamerwoning van 275 m². Het merendeel heeft een huurprijs tussen de €900 - € 1.500. Woningen in het sociale segment onder de €711 en in het middensegment onder de €900 worden relatief weinig aangeboden.

In de wijk Ter Kleefkwartier zijn de woningen gemiddeld het duurst: ruim €1.700. De prijs per vierkante meter is gemiddeld gezien het hoogst in het Centrum. Hier worden de woningen voor gemiddeld €20,30 per vierkante meter aangeboden.

Een op de vijf aangeboden woningen is kleiner dan 50 m² (129 woningen). Dit zijn voornamelijk studio's: woningen met maximaal één slaapkamer. De helft van deze kleine woningen wordt aangeboden tegen een huurprijs boven de €900. Ruim een derde van het particuliere huuraanbod (36%) heeft een oppervlakte tussen de 50 en 75 m², en een kwart heeft een oppervlakte tussen de 75 m² en 100 m². Het aandeel woningen groter dan 150 m² is beperkt (5%). Dit zijn logischerwijs over het algemeen duurder huurwoningen. Woningzoekenden die op zoek zijn naar dit soort woningen zullen over het algemeen liever een woning kopen, als zij in de gelegenheid zijn. De doelgroep die dit soort woningen wel zoekt, bestaat met name uit expatgezinnen en huishoudens die 'tussen twee woningen in zitten'.

Ruim een derde van de huurwoningen op Pararius wordt gemeubileerd aangeboden (37%). Hiermee spelen de verhuurders in op de expatmarkt. Meer dan de helft van de woningen (53%) is gestoffeerd. Dit betekent dat de basisafwerkingen in het huis, zoals de muren, het plafond en de vloeren op orde zijn en er bijvoorbeeld geen vloer meer gelegd hoeft te worden. Dit in tegenstelling tot woningen die kaal worden verhuurd. Gemeubileerde woningen zijn over het algemeen duurder dan woningen die kaal of gestoffeerd opgeleverd worden.

figuur 2-8 Grootte van de woning (links) en uitrustingsniveau aangeboden particuliere huurwoningen (rechts)

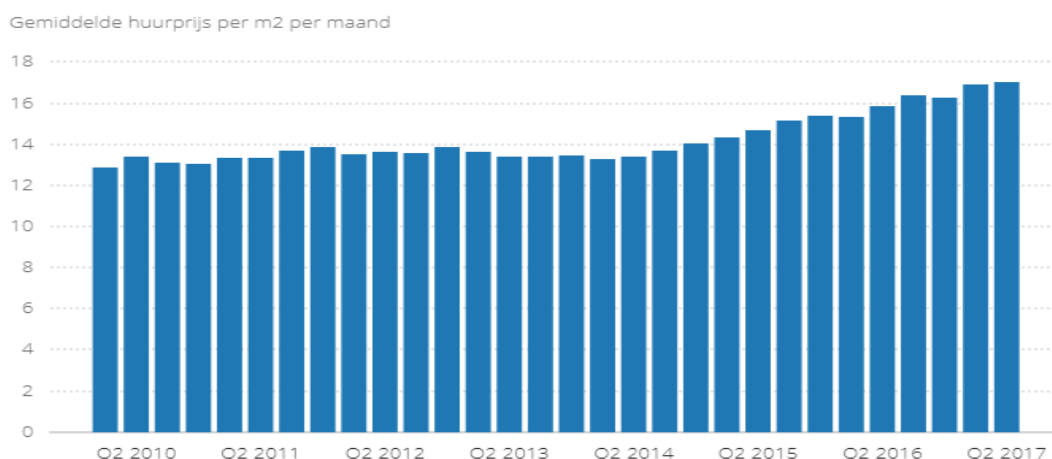


Bron: Pararius 2017, bewerking RIGO

Ontwikkeling huurprijzen

In figuur 2-9 is de ontwikkeling van de gevraagde huurprijzen per vierkante meter in Haarlem te zien van te huur aangeboden woningen in de vrijhuursector (> €710,68, prijspeil 2017), in de periode 2010-2017.

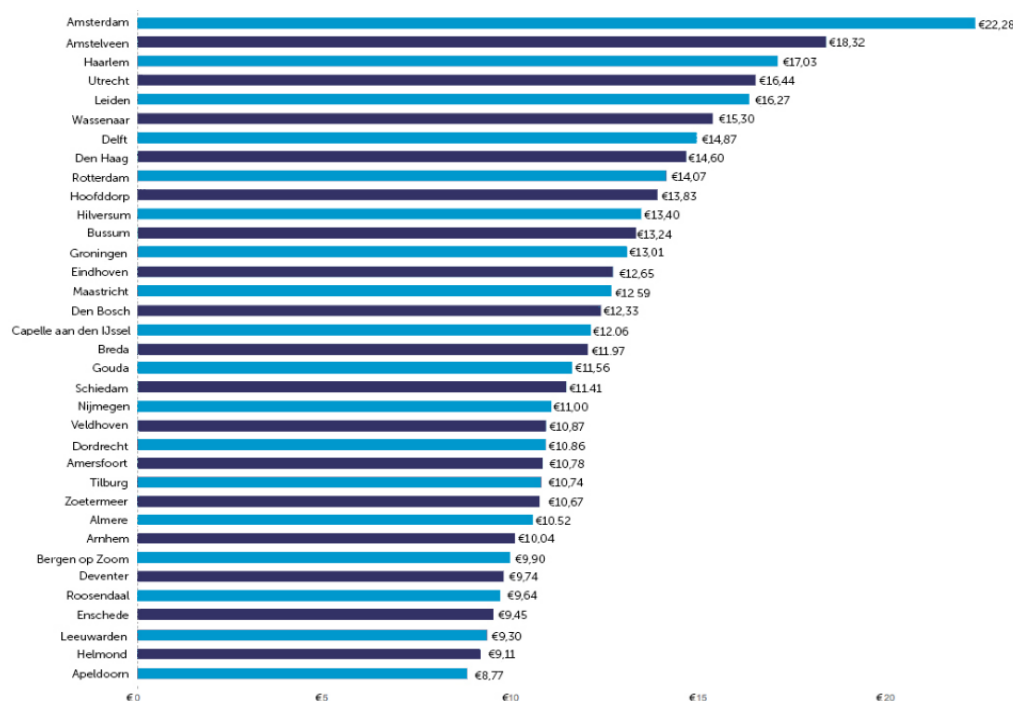
figuur 2-9 Gemiddelde huurprijzen per m² voor te huur aangeboden vrijesectorwoningen in Haarlem 2010-2017



Bron: Pararius 2017

In het eerste kwartaal van 2010 werden huurwoningen aangeboden tegen een huurprijs van €12,89 per m². In de volgende jaren tot aan het derde kwartaal van 2014 nam de gemiddelde prijs licht toe en schommelde rond de €13,50. Sindsdien stegen de gemiddelde huurprijzen flink, tot €17,03 per vierkante meter in het tweede kwartaal van 2017. Hiermee heeft Haarlem de duurste vierkantemeterprijzen in Nederland na Amsterdam en Amstelveen (figuur 2-10).

figuur 2-10 Huurprijzen per m² per stad in Nederland, Q2 2017



Bron: Pararius 2017

3 Verhuurders aan het woord

In dit hoofdstuk doen we verslag van interviews met particuliere verhuurders.

De cijfers in de vorige hoofdstukken geven een goede kwantitatieve indruk van de particuliere woningmarkt in de afgelopen jaren. Echter niet alle trends en ontwikkelingen zijn eenvoudig in cijfers uit te drukken. Daarom hebben we gesproken met verschillende professionals die zich in de praktijk bezighouden met de particuliere verhuur in Haarlem.

3.1 Het speelveld

Particuliere verhuurders zijn er in vele soorten en maten: van grote institutionele beleggers tot individuele eigenaren die een of enkele woningen verhuren. De eigenaren van particuliere huurwoningen in Haarlem zijn grofweg in vier groepen in te delen:

- **Institutionele beleggers:** verhuurders met meer dan 500 woningen in hun portefeuille;
- **Bedrijven of kleine beleggers:** bedrijven of instanties met minder dan 500 woningen;
- **Niet-winstbeogende instellingen:** organisaties zoals stichtingen, kerken, hofjes en overheden, die geen winst beogen;
- **Particuliere personen:** individuen die een of enkele woningen verhuren.

De gemeente Haarlem heeft voor 2016 op basis van de Basis Administratie Gebouwen (BAG) en de Basis Registratie Personen (BRP) inzichtelijk gemaakt hoe de particuliere woningmarkt in Haarlem eruit ziet (tabel 3-1). Hieruit blijkt dat institutionele beleggers slechts een klein aandeel in hun bezit hebben (6%). Veruit de grootste groep zijn de particuliere personen (70%). Niet-winstbeogende instellingen vormen 11% van de particuliere voorraad. Zo zijn er in Haarlem bijna 300 hofjeswoningen. Een kwart hiervan wordt verhuurd door woningcorporaties. De overige woningen behoren tot de particuliere voorraad.

tabel 3-1 Soorten particuliere verhuurders Haarlem, 2016

	aantal verhuurders	aantal woningen	aandeel
institutionele beleggers	7	738	6%
bedrijven, kleine beleggers	403	1.734	14%
niet-winstbeogende instellingen	124	1.362	11%
particuliere personen	onbekend	8.817	70%
Totaal		12.651	100%

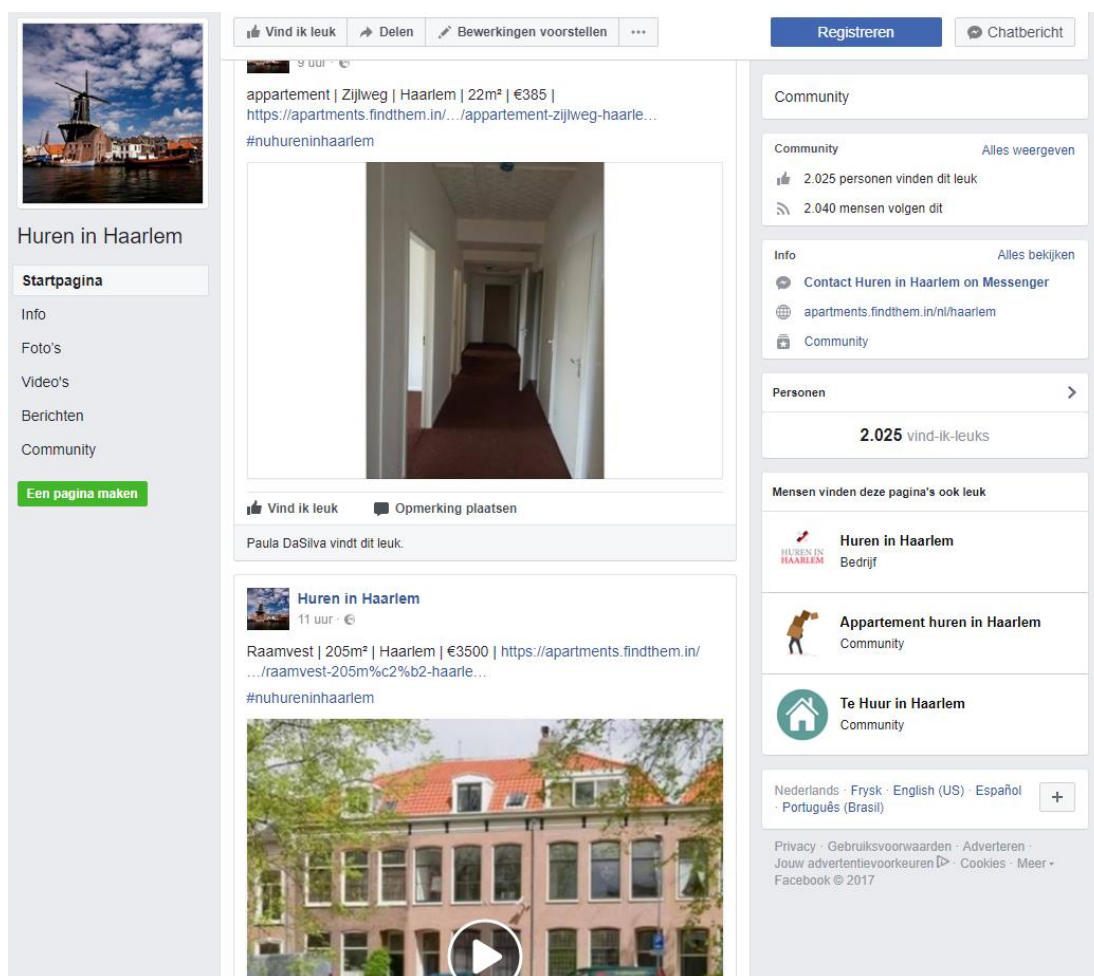
Bron: Gemeente Haarlem, 2017

Interviews

Vele eigenaren verhuren hun woningen niet zelf maar maken gebruik van verhuurmakelaars en vastgoedbeheerders. Dit geldt met name voor particuliere personen en kleine beleggers. Andere particulieren maken gebruik van hun eigen netwerk of plaatsen advertenties op sociale media (figuur 3-1).

Om een indruk te krijgen van de trends en ontwikkelingen op de particuliere huurmarkt zijn telefonische interviews gehouden met verschillende partijen: 5 verhuurmakelaars/vastgoedbeheerders, 1 particuliere eigenaar, 2 institutionele beleggers, 2 beheerders van hofjeswoningen. In bijlage 1 is een lijst opgenomen met geïnterviewde personen.

figuur 3-1 Advertenties van huurwoningen op sociale media, 2017



Verhuurmakelaars en vastgoedbeheerders

Verhuurmakelaars en vastgoedbeheerders zijn verantwoordelijk voor de verhuur van woningen van **particuliere personen** en **kleine beleggers**. Deze partijen verhuren alle soorten woningen: van kamers en studio's tot luxe vrijstaande woningen in alle prijscategorieën. Een aantal makelaars heeft zich gespecialiseerd in een specifieke markt, bijvoorbeeld door zich te richten op expats of de verhuur van duurdere woningen.

Vrijkomende huurwoningen worden online aangeboden via de eigen website en vaak ook via andere landelijke sites zoals Pararius en sociale media. Daarnaast hebben sommige verhuurmakelaars een eigen bestand met woningzoekenden waar zij uit kunnen putten. Een aantal verhuurmakelaars doet ook aan woningbeheer. Dit betreft dan zowel financiële zaken als het onderhoud aan de woningen. Een enkele keer zijn verhuurmakelaars ook betrokken bij de verhuur van grootschalige projecten van institutionele beleggers.

Institutionele beleggers

Institutionele beleggers zijn bedrijven die actief zijn door heel Nederland. Zij richten zich op grootschalige nieuwbouw en/ of transformatieprojecten. In Haarlem zijn meerdere institutionele beleggers actief. De gesproken partijen hebben zich voornamelijk toegelegd op het realiseren van appartementen in het middensegment tussen €700 en €1.200. Beide partijen

regelen zelf de verhuur en het beheer van hun projecten. Nieuwe woningen worden online aangeboden op de eigen website en via landelijke huurwebsites. De doelgroep van deze partijen bestaat voornamelijk uit starters en young professionals en soms ook ouderen.

Niet-winstbeogende instellingen

Er zijn verschillende niet-winstbeogende instellingen actief in Haarlem. Ook hofjes vallen hieronder. Een hofje bestaat veelal uit een tiental kleine, zelfstandige woningen die gezamenlijk een woongemeenschap vormen. De woningen zijn bestemd voor alleenstaande huishoudens met een laag inkomen. Huurprijzen bevinden zich in het sociale segment. Hofjes zijn niet gebonden aan woningcorporaties en mogen daarom zelf bepalen welke huurders de woningen mogen betrekken. Bewoners moeten zich houden aan verschillende regels. Een bestuur van regenten ziet erop toe dat deze regels nageleefd worden en er een prettig sociaal klimaat heerst.

3.2 Verdeling

Verhuurders in de particuliere sector zijn bij de selectie van hun huurders gebonden aan de regels in de huisvestingsverordening, net als woningcorporaties. Die regels gelden alleen bij zelfstandige woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens (€711). Boven die grens zijn zij dus vrij om zelf te bepalen aan wie zij hun woning verhuren. Vaak stellen zij wel voorwaarden waaraan hun huurders moeten voldoen. Deze voorwaarden zijn in drie groepen in te delen.

- **Inkomenseisen:** Een vuistregel die veel particuliere verhuurders stellen is dat men een minimaal bruto-inkomen moet hebben van 3 of 4 keer de kale huurprijs. Ook moet er vaak een borg betaald worden. Sommige verhuurders zijn flexibeler dan andere en bieden huurders met een lager inkomen de mogelijkheid een hogere borg te betalen om alsnog voor een woning in aanmerking te komen. Voor ZZP-ers gelden vaak weer striktere regels dan voor andere huishoudens. Tweeverdieners kunnen juist soepelere inkomenseisen verwachten.
Bij hofjes geldt geen minimum maar juist een maximuminkomen. Deze woonvormen hebben sinds hun oprichting, vaak honderden jaren geleden, een sociaal karakter en richten zich daarom op het huisvesten van individuen met een laag inkomen.
- **Huishoudenskenmerken:** Sommige partijen stellen voorwaarden aan de doelgroep waaraan hun woning verhuurd mag worden. Institutionele beleggers realiseren bijvoorbeeld een pand voor jonge starters. De meeste hofjes hebben de eis dat een huishouden alleenstaand is, vaak vrouw, met een leeftijd van 55+. Sommige particuliere verhuurders willen hun woning niet verhuren aan een gezin met kinderen.
- **Overige selectiecriteria:** Daarnaast kunnen verhuurders ook nog andere selectievoorwaarden hanteren. Zo is roken of het hebben van huisdieren bij veel verhuurders niet toegestaan. In hofjes is het belangrijk dat de nieuwe huurder past bij de huidige bewoners omdat deze een gezamenlijke woongroep vormen. Hier is dus ook sociale binding belangrijk.

Een andere manier om woningen te verdelen is 'via-via': door deze te verhuren aan kennissen, vrienden of vrienden van vrienden. Dit is met name een optie die door kleine verhuurders en particuliere personen toegepast wordt. De gesproken partijen hadden hier echter geen zicht op omdat zij hun woningen belegd hadden bij verhuurmakelaars dan wel zelf de verharende partij waren.

3.3 Trends

Huurders

Net als verhuurders zijn ook huurders van particuliere huurwoningen er in allerlei soorten en maten. Volgens de verhuurders zijn de grootste groepen op de Haarlemse particuliere markt de starters/young professionals en buitenlandse werknemers. Ook gezinnen komen voor. Deze groep is echter beperkt in omvang, omdat zij ofwel aangewezen zijn op een sociale huurwoning, ofwel indien het financieel gezien mogelijk is, de voorkeur aan een koopwoning geven. De gezinnen die in de particuliere sector huren, zitten veelal tussen twee woningen in: zij hebben hun oude woning verkocht en hebben nog geen nieuwe woning.

Starters hebben het volgens de verhuurders erg moeilijk op de Haarlemse markt. Huurwoningen onder de €1.000 komen weinig beschikbaar, terwijl deze doelgroep vaak nog geen hoog inkomen heeft. De sociale huursector is voor hen echter vaak onbereikbaar, omdat men nog niet genoeg 'wachtijd' heeft opgebouwd.

De groep buitenlandse werknemers wordt omschreven als een groep bestaande uit twee soorten huishoudens: de arbeidsmigranten en de expats. Arbeidsmigranten komen meestal voor een langere tijd naar Nederland en zoeken daarom permanente woonruimte. Hun wensen wijken meestal niet veel af van Nederlandse woningzoekenden. De groep expats omvat de rijkere huishoudens, die tijdelijk bij een multinational komen werken. Zij wensen vaak een gemeubileerde woning en hebben vaak een bedrijf ingeschakeld die deze woning voor hen moet vinden. Hun bedrijf heeft hun vaak een budget gegeven dat zij aan hun woning mogen besteden. Dit zijn voor de verhuurders over het algemeen geliefde huurders omdat ze betrouwbaar en welvarend zijn. Tegelijkertijd zijn er ook verhuurders die aangeven de afgelopen jaren steeds vaker negatieve ervaringen met expats te hebben. Soms zijn huurders plotseling vertrokken naar een nieuwe klus in het buitenland zonder de huur op te zeggen. Expats hadden vaak liever in Amsterdam gewoond maar bij gebrek aan aanbod is men in Haarlem terecht gekomen. Door de komst van de internationale school in 2017 zullen naar verwachting meer expatgezinnen zich in Haarlem gaan vestigen.

Er heerst geen duidelijk beeld onder de verhuurders of de samenstelling van de huurders de afgelopen jaren gewijzigd is. De meeste verhuurende partijen geven aan dat er weinig wijzigingen zijn. Sommigen ervaren een toename van buitenlandse werknemers, anderen geven aan dat de groep jongeren toegenomen is.

Ontwikkeling huurprijzen

Het is algemeen bekend dat de woningmarkt in de Randstad, en zo ook in Haarlem, flink aangetrokken is de afgelopen jaren. Het aantal woningzoekenden is toegenomen en als gevolg zijn ook de verkoopprijzen flink gestegen. De aangetrokken woningmarkt en de gestegen verkoopprijzen hebben op verschillende manieren ook invloed gehad op de particuliere huursector. De verschillende geïnterviewden hebben meerdere voorbeelden:

- De vraag naar huurwoningen is enorm toegenomen. Woningen onder de €1.000 komen bijna niet beschikbaar, terwijl hier wel vraag naar is. De woningen die in dit segment verhuurd worden, zijn vooral studio's of kleine appartementen. Twee jaar geleden kwamen er enkele reacties op een woning, nu zijn dat er al snel meer dan 100. De vraag naar woningen boven de €1.500 is een stuk beperkter en vooral afkomstig van expats.

- Particulieren en kleine beleggers weten dat er veel vraag is, dus geven zij de opdracht aan de verhuurmakelaars om de woning tegen een hogere huurprijs te verhuren. Hierdoor zijn de huurprijzen volgens sommige makelaars vaak niet meer in verhouding met de kwaliteit van de woning.
- Volgens meerdere verhuurders is het door de hogere verkoopprijzen duurder en daardoor minder aantrekkelijk geworden om als belegger een woning aan te kopen. Hierdoor neemt het aanbod maar beperkt toe. Als men een woning voor een hoge verkoopprijs gekocht heeft, dan wil men de woning ook tegen een hoger bedrag verhuren, omdat men wel een bepaald rendement wil behalen. De hogere verkoopprijzen hebben echter niet tot gevolg dat kleine beleggers en particulieren sneller geneigd zijn hun woning te verkopen. Het is voor hen een belegging. Zolang zij huur ontvangen hebben zij een regelmatige stroom aan inkomsten. Dat is voor hen financieel aantrekkelijker dan één keer winst te maken op de verkoop van een woning.
- In de huursector stijgen prijzen over het algemeen gematigder dan in de koopsector.
- Door de aangetrokken woningmarkt zijn ook vastgoedprijzen en bouwkosten gestegen. Dit maakt nieuwbouw en transformatie duurder, iets wat uiteindelijk ook doorberekend moet worden in de huurprijzen. Tegelijkertijd geven institutionele beleggers aan dat het ook niet zinvol is om te hoge huurprijzen te vragen, omdat dit op de langere termijn niet houdbaar is.

Het is goed om te beseffen dat de huurprijzen waar woningen voor worden aangeboden op Funda en Pararius de vraagprijzen zijn en niet de huurprijzen waar een woning daadwerkelijk voor verhuurd wordt. Goedkopere huurwoningen (tussen de €800 - €1.000) worden geregeld overboden. Voor duurdere woningen (boven de € 1.500) geldt juist het tegenovergestelde: deze worden regelmatig tegen een hoger bedrag aangeboden dan waarvoor zij uiteindelijk verhuurd worden. Dit zijn woningen die vaak door expats gehuurd worden. Deze expats hebben de zoektocht naar een woning uitbesteed aan een 'relocationbureau'. Deze bureaus onderhandelen vaak over de huurprijzen. Als er weinig geïnteresseerden zijn, kan een woning die oorspronkelijk bijvoorbeeld is aangeboden voor €2.000 uiteindelijk voor €1.600 worden verhuurd.

Onzelfstandige woningen

De meeste verhuurmakelaars geven aan dat de afgelopen jaren steeds minder onzelfstandige woonruimte te huur aangeboden wordt. Hier zijn twee, samenhangende verklaringen voor te vinden. Enerzijds, is er minder vraag naar kamerwoningen. Nu het economisch gezien beter gaat in Nederland, heeft men liever alle voorzieningen voor zichzelf. De huurders die interesse hebben in kamers zijn huishoudens die het minder breed hebben, zoals studenten en arbeidsmigranten. Een tweede trend is dat beleggers hun onzelfstandige woningen transformeren naar zelfstandige wooneenheden. Het rendement op dit type woningen is hoger. Om deze reden adviseren de verhuurmakelaars hun klanten ook om de woningen te transformeren van onzelfstandige naar zelfstandige woonruimte.

Vakantieverhuur

Alle betrokken partijen geven aan dat zij alleen woningen verhuren aan reguliere woningzoekenden en afzien van verhuur aan toeristen. Dit is een andere markt, met andere regelgeving waar de partijen niet in thuis zijn. Bovendien geeft men aan dat het voor verhuurders voordeliger is een woning voor een langere periode te verhuren. Elke keer dat er een andere huurder een woning betreft, moeten administratieve zaken geregeld worden, wat weer geld en tijd kost.

Onderverhuur van de woning door huurders aan toeristen is een zaak tussen de huurder en verhuurder. Over het algemeen staan verhuurders het niet toe dat hun huurders de woning onderverhuren. Meestal is een dergelijke clause direct in het huurcontract opgenomen. Een van de verhuurders geeft aan regelmatig op sites als Airbnb te controleren of huurders zich ook aan deze afspraak houden. Daarnaast gaat een beheerder regelmatig langs de woningen om een band op te bouwen met de huurders en te controleren of woningen niet onderverhuurd worden.

3.4 **Beleid**

Tijdelijke huurcontracten

Sinds juli 2016 zijn de wettelijke mogelijkheden voor het tijdelijk verhuren van woningen verruimd. De interesse die verhuurders hebben voor dit soort contracten verschilt. Beleggers hebben over het algemeen niet erg veel interesse. Voor dit type verhuurder is rendement erg belangrijk. Zij willen graag hun woning zolang mogelijk verhuren om continuïteit te waarborgen. Bovendien zijn de huurprijzen die gevraagd kunnen worden bij tijdelijke verhuur vaak lager omdat ook huurders liever een woning voor een langere periode huren. Ook voor hen biedt dat immers meer zekerheid.

Particuliere personen zijn wel geïnteresseerd in tijdelijke huurcontracten. Dit type verhuurder heeft vaak tijdelijk een woning over, is voornemens de woning te verkopen of zit zelf voor een langere periode in het buitenland. Ook wordt aangegeven dat tijdelijke contracten een goede manier zijn voor nieuwe verhuurders om te verkennen of de verhuurbranche wat voor hen is.

Bestuurders van hofjes hebben geen interesse in tijdelijke contracten, omdat zij juist een woongroep willen creëren met een sterke saamhorigheid. Als de doorstroming binnen de hofjes te snel zou gaan, dan is een dergelijke omgeving lastig te creëren.

Woningvorming en splitsing

De ervaringen met het splitsen van woningen van de verschillende verhuurmakelaars zijn zeer divers. Enerzijds geeft men aan dat er interesse is in splitsen door middel van woningvorming omdat men dan aan twee huishoudens huur kan vragen. Een van de verhuurders noemt het voorbeeld van zijn bovenwoning die hij heeft getransformeerd naar twee aparte studio's. Volgens sommige verhuurders wordt dit steeds vaker gedaan. De verhuurders vinden het over het algemeen wel belangrijk dat er zelfstandige woningen worden gecreëerd omdat de vraag naar onzelfstandige woningen volgens hen beperkt is.

Kadastraal splitsen is vaak niet interessant voor particuliere verhuurders, omdat hier hoge kosten aan verbonden zijn. Zo moet er geïnvesteerd worden in dubbele voorzieningen en een OZB-aanslag worden betaald. Het splitsen of omvormen in kleinere eenheden heeft ook gevolgen voor de huurprijs. De maximale huurprijzen voor kleine wooneenheden zijn relatief laag. Hierdoor is het bij deze eenheden niet altijd mogelijk een huurprijs te vragen die alle kosten dekt. Als het wel voordelig is om de woning in meerdere eenheden te verhuren, kiezen verhuurders eerder voor woningvorming dan voor splitsing, omdat ze dan aan minder regelgeving gebonden zijn.

Bijdrage particuliere verhuurders aan creëren betaalbare huurwoningen

Institutionele beleggers en ontwikkelaars zien voor zichzelf een belangrijke rol bij het creëren van meer woningen in het middensegment. Zij zouden bijvoorbeeld kantoren of ander leegstaand vastgoed willen herontwikkelen en transformeren naar huurwoningen. Dat kunnen zij echter niet alleen. Samenwerking met de gemeente is daarbij essentieel. Ook kleine beleggers en particulieren zouden woningen kunnen opkopen en vervolgens in het middensegment kunnen verhuren. Dit is echter wel lastig omdat de verkoopprijzen momenteel erg hoog zijn waardoor het rendement op deze woningen laag is.

De meningen verschillen of extra hofjes een geschikte oplossing zouden zijn voor het tekort aan betaalbare huurwoningen. Als deze bij kunnen dragen dan is het vooral een alternatief voor ouderenhuisvesting, omdat in hofjes een beschermde omgeving wordt gecreëerd waar iedereen naar elkaar uitkijkt. Hoewel hofjes populair zijn, is een succesvol hofje niet eenvoudig op te richten. Het essentieel dat er een goed bestuur aan de hofjes verbonden is, die het sociale leefklimaat op peil houdt. De afgelopen jaren zijn meerdere hofjes met financiële problemen overgenomen door woningcorporaties. Volgens de beheerders van hofjeswoningen is dit niet wenselijk, omdat een corporatie niet dezelfde binding heeft met bewoners als een bestuur met regenten.

Rol voor de gemeente

De verhuurders die we gesproken hebben, doen een aantal suggesties hoe de gemeente zou kunnen bijdragen aan een ruimer aanbod aan particuliere huurwoningen in het sociale en middensegment:

- **Transformatie:** De gemeente heeft meerdere leegstaande kantoorruimtes in het bezit die zij kunnen transformeren tot woningen. Ook komt er binnenkort een aantal schoolgebouwen vrij die getransformeerd zouden kunnen worden. Daarnaast zijn er meerdere leegstaande complexen in de stad die niet in het bezit zijn van de gemeente. Bij deze locaties zou de gemeente de eigenaren kunnen benaderen en stimuleren de panden te transformeren naar woningen. Institutionele beleggers zouden deze woningen kunnen ontwikkelen en verhuren. Daarbij is het belangrijk dat er goed naar de condities van het gebouw gekeken wordt: het moet bouwkundig wel mogelijk zijn om kleine en betaalbare woningen te ontwikkelen.
- **Nieuwbouw versnellen:** De gemeente zou de nieuwbouw kunnen versnellen op locaties die zij in bezit heeft. In het programma van eisen zou een verplicht aandeel woningen in het middensegment kunnen worden opgenomen. Tegelijkertijd geven marktpartijen aan dat als de gemeente te veel eisen gaat stellen, het lastig wordt om het financiële plaatje rond te krijgen. De gemeente moet wel flexibel zijn en de voorwaarden die zij wil stellen tijdig kenbaar maken.
- **Financiële steun:** De gemeente zou ook een financiële bijdrage kunnen leveren, waardoor het voor beleggers interessanter wordt en rendabel blijft om woningen in het middensegment te verhuren. De keerzijde van financiële steun wordt ook door een enkeling genoemd: partijen kunnen weliswaar de woningen goedkoper bouwen, maar het idee heerst dat deze partijen vervolgens toch hogere huren zullen vragen. Het zou een beter idee zijn om huurders in het middensegment een tegemoetkoming te geven.
- **Betrouwbare partner:** Een van de geïnterviewden geeft aan dat ook de samenwerking tussen de gemeente en particuliere verhuurders voor verbetering vatbaar is: “De gemeente zegt soms A en doet vervolgens B”. Een heldere en consequente lijn vanuit de

gemeente is nodig om door beleggers en verhuurders als betrouwbardere partner te worden gezien.

4 Beleidsinstrumenten

Welke instrumenten hebben gemeenten om particuliere verhuurders te stimuleren om betaalbare huurwoningen in het sociale en middensegment te (blijven) verhuren?

In de vorige hoofdstukken is zowel een kwantitatief als een kwalitatief beeld geschetst van de stand van zaken en de trends in de particuliere huursector. Aanleiding voor dit onderzoek was de wens van de gemeente om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen in dit deel van de voorraad. Daarnaast wil de gemeente ook weten welke rol particuliere verhuurders kunnen spelen bij het realiseren van de ambities uit de woonvisie. Het gaat daarbij met name om het vergroten van het aanbod in het sociale en middensegment van de huursector. Wat kunnen particuliere verhuurders hieraan bijdragen en hoe kan de gemeente hen daarbij stimuleren? Dit laatste hoofdstuk gaat daar op in.

4.1 Een andere partij, een andere opstelling

Bij het zoeken naar sturingsinstrumenten voor de gemeente in de particuliere huursector is het van belang om te onderkennen dat particuliere verhuurders een wezenlijk andere partij vormen dan woningcorporaties. Woningcorporaties hebben op grond van de Woningwet een sociale doelstelling, terwijl particuliere verhuurders een commerciële doelstelling hebben. Corporaties zijn dus makkelijker aanspreekbaar op het maatschappelijke belang van vollopende betaalbare woningen dan particuliere verhuurders. Bovendien biedt de Woningwet gemeenten instrumenten om het beleid van corporaties te beïnvloeden die niet toepasbaar zijn op particuliere verhuurders.

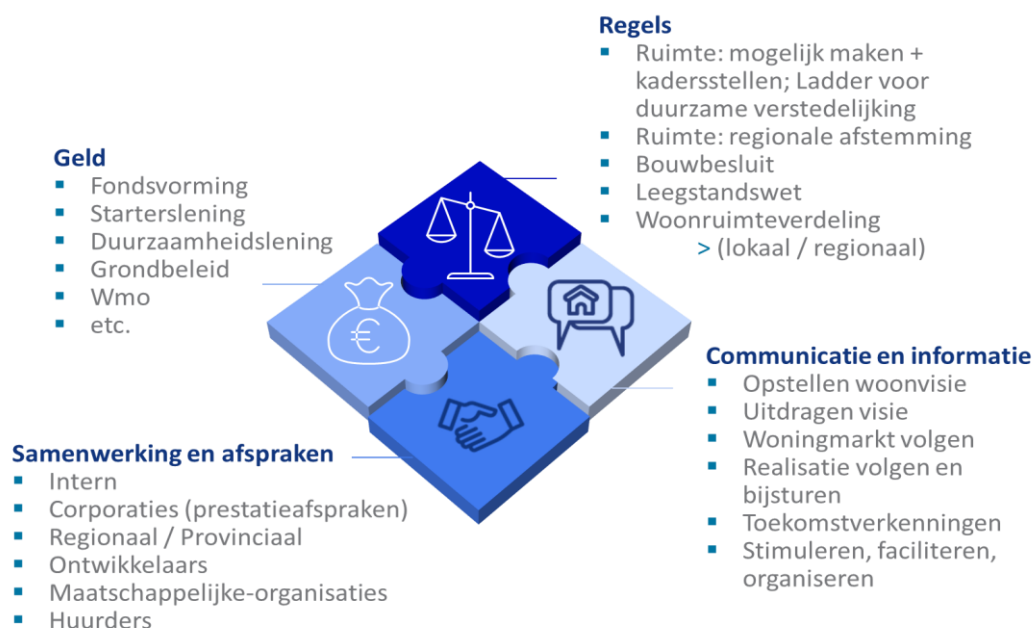
Een andere reden waarom gemeenten in de particuliere huursector weinig sturingsmogelijkheden lijken te hebben is het feit dat steeds meer particuliere huurwoningen een huurprijs hebben in de vrije sector. Als gevolg van wijzigingen in het woningwaarderingssysteem komt de maximale huurprijs in schaarse regio's al snel boven de liberalisatiegrens uit. Veel particuliere huurwoningen verdwijnen daardoor bij mutatie uit het sociale segment. Bovendien zijn de toewijzingsregels uit de huisvestingsverordening niet van toepassing op woningen boven de liberalisatiegrens, tenzij de gemeente kiest voor een hogere huurprijsgrens.

Dat wil niet zeggen dat er voor de gemeente geen mogelijkheden zijn om particuliere verhuurders te stimuleren om bij te dragen aan maatschappelijke doelen. Dit vergt wel een andere opstelling van de gemeente dan bij woningcorporaties. Eén die rekening houdt met de commerciële belangen die de drijfveer vormen voor het doen en laten van particuliere verhuurders. Daarbij gaat het om het halen van een bepaald rendement.

Van regulering naar netwerksturing

Bij het zoeken naar mogelijkheden voor gemeenten om te sturen in de particuliere huursector is het nuttig om de gemeentelijke gereedschapskist op het gebied van wonen erbij te halen. We kunnen daarbinnen vier categorieën onderscheiden (zie figuur 4-1). Het stellen van **regels** (gebod en verbod) en de inzet van **geld** is van oudsher de manier om als gemeente de gestelde doelen te bereiken. Anno 2017 komt de nadruk steeds meer te liggen op **samenwerking** en het maken van afspraken en op **communicatie** en informatievoorziening om gemeentelijke doelen te bereiken, zeker waar het de samenwerking met ontwikkelende of investerende partijen betreft. Dit wordt ook wel 'netwerksturing' genoemd. De woonvisie of het woonbeleid wordt meer en meer een communicatief instrument.

figuur 4-1 De gemeentelijke gereedheidskist op woongebied



4.2 Woningbouw in het middensegment

De kansen voor gemeenten om te sturen liggen vooral op het terrein van de woningbouw: daar waar commerciële partijen belang hebben om te mogen ontwikkelen en daaruit rendement kunnen halen. In de bestaande voorraad zijn gezien de grenzen aan de huurprijsregulering weinig mogelijkheden voor de gemeente om te sturen, met uitzondering van het splitsingsbeleid. Woningbouw in het sociale segment is meestal niet rendabel en daarom niet interessant voor commerciële investeerders.

De afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor de uitbreiding van het middensegment, zowel vanuit het Rijk als bij gemeenten. Daarbij wordt zowel gebruik gemaakt van zachte als van harde instrumenten. Via de samenwerkingstafels van Rob van Gijzel (waaronder die in Haarlem) en lokale initiatieven als het Platform Amsterdamse Middenhuur (PAM) wordt de samenwerking tussen commerciële en niet-commerciële partijen gestimuleerd. De gemeenten Amsterdam en Utrecht hebben actieplannen waarmee ze het belang van het middensegment uitdragen. Tegelijkertijd bevatten deze actieplannen ook de nodige regels.

Utrecht

De Gemeente Utrecht werkt sinds 2014 met een Actieplan Middenhuur⁴. Aanvankelijk was de aanpak vooral gericht op het creëren van interesse bij beleggers en ontwikkelaars voor woningbouw in het middensegment. Beleggers werden actief benaderd via een bidbook: een overzicht van potentiële bouwlocaties. Bovendien zijn aparte grondprijzen opgesteld voor middenhuur. Deze aanpak heeft geleid tot een toename in de productie van mid-deldure huurwoningen.

⁴ Actieplan Middenhuur, Actualisatie 2017, Gemeente Utrecht, 2017.

In 2017 is het Actieplan geactualiseerd. Aanleiding waren zorgen bij de gemeente over de kwaliteit van de woningen die in het middensegment worden gebouwd. Door de toenemende vraag naar middeldure huurwoningen zijn de vierkantemeterprijzen gestegen. Bovendien krijgen kleine, zelfstandige woningen (tot 40 m²) die tussen 2018 en 2022 worden opgeleverd extra punten in het woningwaarderingstelsel. Om te voorkomen dat ontwikkelaars vooral kleine middeldure huurwoningen gaan bouwen, wil de gemeente extra eisen stellen aan de prijskwaliteitverhouding van huurwoningen in het middensegment.

De gemeente heeft de volgende uitgangspunten voor middenhuur opgesteld:

- De huurprijzen liggen tussen de liberalisatiegrens (€710,68) en €950;
- De maximale huurprijzen zijn gekoppeld aan kwaliteitsnormen: in het centrum ligt de minimale gebruiksoppervlakte tussen 40 en 60 m² en in de rest van Utrecht tussen 50 en 80 m².
- De woningen blijven minimaal 20 jaar in het middensegment;
- De huurprijzen worden in die periode jaarlijks verhoogd met maximaal de inflatie.

De gemeente wil deze uitgangspunten gaan hanteren bij het uitschrijven van tenders bij de uitgifte van eigen grond (via erfpacht) en het overleg met ontwikkelaars over anterieure overeenkomsten voor locaties die in handen zijn van derden. Het is momenteel nog onduidelijk of de gemeenteraad hiermee zal instemmen.

Amsterdam

De Gemeente Amsterdam heeft in 2017 eveneens een actieplan opgesteld, getiteld 'Meer middeldure huur'⁵. De ambitie is om tot 2025 ten minste 1.500 middeldure huurwoningen per jaar te realiseren in Amsterdam, door middel van nieuwbouw en transformatie. Middeldure huurwoningen zijn daarbij gedefinieerd als woningen met een huur tussen de €710,68 en €971.

In het actieplan zijn zes nieuwe voorwaarden voor het realiseren van middeldure huur in Amsterdam:

1. **Toewijzing aan doorstromers uit de sociale sector:** de helft van de nieuw opgeleverde woningen zal worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten.
2. **Toewijzing aan middeninkomens:** middeldure huurwoningen worden tijdens de verhuurperiode toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen (tot 1,5 x modaal), ook bij nieuwe toewijzing. Middeldure huurwoningen met 3 kamers en meer zullen met voorrang worden toegewezen aan gezinnen met minimaal 1 minderjarig kind en minimaal 1 meerderjarige ouder.
3. **Maximale huur en geen gekoppelde parkeerplaats:** Een voorwaarde voor nieuwe middeldure huurwoningen is een maximale kale aanvangshuur van €971 per maand en per project een gemiddelde kale aanvangshuur van €850. Huurders worden niet verplicht om een parkeerplaats te huren bij de woning.
4. **Huurverhoging inflatievolgend:** De jaarlijkse huurverhogingen zijn gedurende 25 jaar niet hoger dan de inflatie. Bij een nieuwe verhuring mag de huur niet worden verhoogd.

⁵ Actieplan Meer middeldure huur 2017-2015, Gemeente Amsterdam, 2017.

5. **25 jaar verhuren als middeldure huur:** De woningen worden ten minste 25 jaar verhuurd in het middensegment. Ook na een verhuizing moet de huur middelduur zijn voor de volgende huurder. Er mag gedurende 25 jaar niet worden uitgepond.
6. **Sturen op woninggrootte:** per project worden afspraken gemaakt over de woninggrootte en woningen voor gezinnen en deze zullen onderdeel zijn van de totale programmatische afweging.

Deze voorwaarden vormen het uitgangspunt voor alle nieuwe gronduitgiftes (via erfpacht) en transformaties van bestaande erfpachtrechten. Bij de uitgifte van eigen grond (via erfpacht) neemt de gemeente de voorwaarden op in het tenderdocument. Daarbij realiseert de gemeente zich dat de voorwaarden 3 t/m 6 ingrijpen in de businesscase van de ontwikkelaar en daardoor, via de residuele grondprijsmethode, lagere grondopbrengsten voor de gemeente als gevolg heeft. Deze gevolgen zijn in het actieplan gekwantificeerd. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen reeds bestaande erfpachtrechten (transformatie) wil de gemeente de voorwaarden vastleggen in het erfpachtcontract. De voorwaarden met betrekking tot toewijzing (1 en 2) zullen geregeld worden via de huisvestingsverordening.

4.3 Maatregelen van het Rijk

Ook het Rijk probeert de uitbreiding van het middensegment te stimuleren, onder meer via de samenwerkingstafels van Van Gijzel. Daarnaast is de laatste jaren ook de nodige regelgeving met dit doel aangepast.

Middenhuur in bestemmingsplan

Sinds 1 juli 2017 is de woningcategorie ‘geliberaliseerde woning voor middenhuur’ opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat gemeenten deze categorie kunnen vastleggen in bestemmingsplannen. Het gaat om huurwoningen met een aanvangshuur tussen de liberalisatiegrens en een maximale grens die in een gemeentelijke verordening bepaald wordt en waarbij “de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd”. Zo kan de gemeente ook via het bestemmingsplan de huurprijzen van nieuwe huurwoningen in de vrije sector beïnvloeden.

Verkoopregels corporatiewoningen

De particuliere huurvoorraad kan niet alleen groeien door nieuwbouw maar ook door de aankoop van huurwoningen van woningcorporaties. Corporaties moeten zich bij verkoop aan derden houden aan regels uit het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten woningen (‘woongelegenheden’):

- **Geliberaliseerde huurwoningen**, die bij aanvang van het huurcontract een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€710,68, prijspeil 2017) hadden;
- **Potentieel te liberaliseren huurwoningen**, die bij aanvang van het huurcontract een huur onder de liberalisatiegrens hadden, maar volgens het woningwaarderingssysteem wel een maximale huur boven deze grens hebben;
- **Blijvend gereguleerde huurwoningen**, met een maximale huur onder de liberalisatiegrens.

Over de verkoop van geliberaliseerde woningen heeft de gemeente niets te zeggen. Bij de verkoop van gereguleerde huurwoningen is een zienswijze van de gemeente vereist. Bij potentieel te liberaliseren woningen kan een uitzondering worden gemaakt op die regel als aan twee voorwaarden wordt voldaan. Ten eerste moet de corporatie met de gemeente

prestatieafspraken hebben gemaakt over de nieuwbouw van goedkope woningen (tot de eerste aftoppingsgrens: €592 in 2017) in het gebied waar de te verkopen woningen staan. Ten tweede moet in het verkoopcontract worden bepaald dat de betreffende woningen nog minimaal zeven jaar na de verkoop voor maximaal €850 per maand worden verhuurd. Op die manier stimuleert het Rijk dat voormalige corporatiewoningen in het middeldure huursegment worden aangeboden.

4.4 Aanbevelingen

Welke aanbevelingen kunnen we op basis van het bovenstaande doen voor het beleid van de gemeente Haarlem?

- Ten eerste: onderken het commerciële belang van marktpartijen om rendement te halen. Het heeft geen zin om beleggers en ontwikkelaars te vragen om onrendabele investeringen te doen. Dat betekent dat woningcorporaties de aangewezen partij zijn om afspraken te maken over nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- Speel in op de wens van beleggers en ontwikkelaars om woningen te realiseren in het middensegment. De volgende aanbevelingen vormen hiervan de uitwerking;
- Stel een actieplan op voor middeldure huur in Haarlem met een heldere ambitie voor de ontwikkeling van het middensegment in de komende jaren.
- Leg in het actieplan ten minste vast wat in Haarlem wordt verstaan onder middeldure huurwoningen en welke voorwaarden worden gesteld aan de verhuurperiode in het middensegment en de ontwikkeling van de huurprijs in die periode.
- Ontwikkel een heldere visie op kwaliteit van de woningen die gewenst is in het middensegment en ga daarover eerst in gesprek met ontwikkelaars en beleggers. Het vastleggen van kwalitatieve voorwaarden in regels kan altijd nog.
- Realiseer je dat bij het stellen van voorwaarden sprake is van een onderhandeling, waarbij de gemeente afhankelijk is van de bereidheid van marktpartijen om te bouwen. Voer regelmatig overleg met deze partijen om goed zicht te krijgen op de (on)mogelijkheden.
- Het stellen van voorwaarden kan ook gevolgen hebben voor de grondopbrengsten van de gemeente. Breng deze gevolgen in kaart en stem deze af binnen de gemeente.

Bijlage:

Lijst met geïnterviewden

- Dhr. Christiaan – 123 Wonen Haarlem
- Dhr. Vellema – Huren in Haarlem
- Dhr. Yuksel – Casa Haarlem Vastgoedmakelaardij
- Dhr. Offermans – Mooijekind Vleut Makelaars en taxateurs
- Dhr. Mense – Koops Makelaardij
- Dhr. Evers- Vesteda
- Mevr. Kuiten – Certitudo Capital Group
- Dhr. Thöne – Regent ‘Hofje De Bakenesserkamer’
- Dhr. Poldermans – Regent ‘Frans Loenenhofje’
- Individuele particuliere verhuurder